

---

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gunnar  
Org nr: 716454-7098

2025-01-01 – 2025-12-31



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med bostadsrättsföreningen GUNNAR

Tid: 28 april 2026 kl 18:00

Lokal: Konsertsalen, Växhuset, Viktor Larssons plats 1

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden  
(röstlängd)
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare)
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisor och revisorssuppleant
14. Val av valberedning
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen
  - Motion gällande container till trädgårdsavfall
  - Motion gällande inglasning av balkong
16. Mötets avslutande

## Motion 1.

Hej,

Jag har ett önskemål om att föreningen hyr in en container både till våren och hösten för trädgårdsavfall. Jag tror att det finns fler än jag som saknar egen bil för att köra bort trädgårdsskräp som det blir även om man bara har en balkong och många har ju dessutom en egen liten trädgårds plätt att sköta om.

Med vänlig hälsning

Pirjo Kusmin

Karlsgatan 27

Styrelsens yttrande:

Styrelsens förslag är att lösa detta i samarbete med Riksbyggen så att boende vid behov kan samla ihop trädgårdsavfall som Riksbyggen fraktar bort. Styrelsen rekommenderar att motionen avslås.

## Motion 2.

Inglasning av balkong

Vi önskar att få glasa in vår balkong då vi vill kunna utnyttja denna fler månader om året. Förutom att det ger ett väderskydd som förlänger säsongen så ökar det ju även värdet på en lägenhet med inglasning. Dessutom blir det ett mer enhetligt intryck om man glasar in istället för att finna egna olika lösningar att sätta upp som väderskydd.

Vi föreslår därmed att det beslutas att vi (och de som önskar) tillåts att glasa in balkongerna - givetvis efter ett beviljat bygglov.

Västerås 2026-01-27

Malin Pehrsson

Paul Millward

Styrelsens yttrande:

Inglasning av balkong kan godkännas av styrelsen enligt §32 i stadgarna. Styrelsen rekommenderar att motionen avslås.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter .....	12

Bilagor  
Nyckeltal  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gunnar får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-21.

Årets resultat är lägre än föregående år bland annat på grund av högre driftskostnader och underhållskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 322 % till 184 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 153 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gunnar 17 i Västerås kommun, Västmanlands län, med adresserna Karlsgatan 19-23 och 27 samt Knutsgatan 4-12. Fastigheten består av 8 huskroppar med totalt 129 lägenheter och 5 lokaler. Knutsgatan 4-12 är byggd 1977-79, Karlsgatan 19 är äldre men ombyggt 1979-80 och Karlsgatan 27 är byggd 1988. Vid räkenskapsårets slut var 117 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Resterande 12 lägenheter hyrs ut. Föreningen har 2 p-platser och 1 garage. Total boyta 10 881 kvm, lokalyta 228 kvm. Sammanlagd yta: 11 109 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher/RB försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 660 tkr och planerat underhåll för 652 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup> (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 746 tkr per år (67 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (45 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder; lyhörda lägenheter	34 067
Installationer; stamspolning, ny LED-belysning mm	617 473

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Reidås	Ordförande	2027
Niklas Zettergren	Sekreterare	2027
Göran Linno	Ledamot	2026
Lars Lindholm	Ledamot	2027
Petter Isberg	Ledamot	2026

  

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Alm	Suppleant	2026
Sarah Swärd	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Revisionsbolag	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Pettersson	2026
Johan Häggqvist	2026

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fram till 2024-12-31 var föreningen medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Föreningen har från 2025-01-01 skrivit nytt avtal med Riksbyggen gällande totalförvaltning.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 168 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningen förändrade inte årsavgifterna för 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 8 % från 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 958	8 841	-	-	-
Rörelsens intäkter	8 976	8 877	8 357	8 172	7 870
Resultat efter finansiella poster*	-1 865	-1 681	-2 838	-1 036	-1 644
Årets resultat	-1 865	-1 681	-2 838	-1 036	-1 644
Resultat exkl avskrivningar	1 288	1 472	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	788	1 472	-	-	-
Balansomslutning	191 811	194 842	196 813	-	-
Årets kassaflöde	-3 107	237	8 584	-	-
Soliditet %*	58	59	59	59	58
Likviditet %	184	322	331	288	165
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	83	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	754	754	708	687	660
Driftkostnader kr/kvm	452	496	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	393	437	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	181	172	158	153	145
Underhållsfond kr/kvm	40	54	170	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	175	191	210	263	258
Ränta kr/kvm	144	158	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	6 971	7 061	7 151	7 269	7 387
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 908	8 010	8 113	8 247	8 380
Räntekänslighet %*	10,5	10,6	11,5	12,0	12,7

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå i förhållande till fastighetens ålder och skick.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader.

Föreningen har hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 237 216	599 194	-9 167 550	-1 680 593
Disposition enl. Årsmötesbeslut			-1 680 593	1 680 593
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-651 539	651 539	
Årets resultat				-1 864 960
Vid årets slut	124 237 216	447 655	-10 696 604	-1 864 960

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 848 143
Årets resultat	-1 864 960
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	651 539
<b>Summa</b>	<b>-12 561 564</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 12 561 564

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 957 933	8 840 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 452	36 030
<b>Summa</b>		<b>8 976 385</b>	<b>8 876 826</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 015 072	-5 505 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-918 186	-357 317
Personalkostnader	Not 6	-157 376	-236 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 153 214	-3 153 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 243 849</b>	<b>-9 252 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-267 463</b>	<b>-375 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	214 136
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	868	234 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 598 364	-1 753 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 597 496</b>	<b>-1 304 705</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 864 960</b>	<b>-1 680 593</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 864 960</b>	<b>-1 680 593</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	182 241 733	185 369 820
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	3 473 126	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	128 367	153 494
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 843 226</b>	<b>185 523 314</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	0	13 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>13 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 843 226</b>	<b>185 536 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	50	17 567
Övriga fordringar	Not 15	9 547	16 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	245 282	451 363
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>254 879</b>	<b>485 114</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 713 196	8 063 170
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 713 196</b>	<b>8 063 170</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 968 075</b>	<b>8 548 284</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>191 811 301</b>	<b>194 084 998</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	124 237 216	124 237 216	
Fond för yttre underhåll	447 655	599 194	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>124 684 871</b>	<b>124 836 410</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-10 696 604	-9 167 550	
Årets resultat	-1 864 960	-1 680 593	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 561 564</b>	<b>-10 848 143</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>112 123 307</b>	<b>113 988 267</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 000 000	47 207 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000 000</b>	<b>47 207 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	62 438 100	31 230 200
Leverantörsskulder	Not 19	630 418	624 987
Skatteskulder	Not 20	27 910	27 562
Övriga skulder	Not 21	178 383	5 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 413 182	1 000 323
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 687 994</b>	<b>32 888 831</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>191 811 301</b>	<b>194 084 998</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-267 463	-375 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 153 214	3 153 040
Utdelningar		214 136
	<b>2 885 751</b>	<b>2 991 287</b>
Erhållen ränta	868	234 794
Erlagd ränta	-1 598 364	-1 753 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<b>1 288 255</b>	<b>1 472 446</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 166 108	-108 302
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-331 210	-47 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>2 123 153</b>	<b>1 316 541</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader och mark	0	-837 000
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-3 473 126	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<b>-3 473 126</b>	<b>-837 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Upptagna lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-2 349 973	-520 459
Likvida medel vid årets början	8 063 169	8 583 628
Likvida medel vid årets slut	5 713 196	8 063 169
Kassa och Bank BR	5 713 196	8 063 169

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

## Byte av förvaltare

Då föreningen har bytt förvaltare 2025-01-01 kan det därmed finnas brister i jämförbarhet mellan åren.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

## Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningspunkten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad dörrar	Linjär	26
Byggnad balkonger	Linjär	28
Byggnad el	Linjär	45
Byggnad fasad	Linjär	38
Byggnad fönster	Linjär	36
Byggnad hiss	Linjär	37
Byggnad stomme	Linjär	118
Byggnad tak	Linjär	35
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	45
Byggnad värme	Linjär	10
Byggnad entrepartier	Linjär	38
Byggnad yttre ytskikt	Linjär	13
Byggnad specialanpassning	Linjär	123
Byggnad stomkomplettering	Linjär	45
Tvättstugetrustning	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 386 444	7 384 176
Hyror, bostäder	1 362 972	1 288 008
Hyror, lokaler	260 580	238 474
Hyror, garage	25 800	25 800
Hyror, p-platser	20 400	20 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 265	-23 804
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-25 800	-25 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 700	0
Rabatter	-72 960	-72 960
Övriga ersättningar	17 463	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	6 503
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 957 933</b>	<b>8 840 797</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	18 452	36 030
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 452</b>	<b>36 030</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-651 540	-646 114
Reparationer	-659 661	-1 347 437
Fastighetsavgift och fastighets-skatt	-219 155	-216 690
Försäkringspremier	-142 775	-221 488
Kabel- och digital-TV	-270 174	-261 821
Serviceavtal	-48 705	0
Obligatoriska besiktningar	-8 786	0
Bevakningskostnader	-45 442	-10 365
Snö- och halkbekämpning	-85 701	-75 870
Drift och förbrukning, övrigt	-7 189	-18 919
Förbrukningsinventarier	-61 965	-23 456
Vatten	-367 859	-348 934
Fastighetsel	-231 735	-229 764
Uppvärmning	-1 414 637	-1 327 591
Sophantering och återvinning	-371 544	-358 121
Förvaltningsarvode drift	-428 206	-419 133
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 015 072</b>	<b>-5 505 703</b>



#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-643 050	-163 350
Lokalkostnader	-4 200	0
IT-kostnader	-33 892	0
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-38 350
Övriga förvaltningskostnader	-71 871	-73 876
Kreditupplysningar	-872	-322
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 934	0
Kontorsmateriel	-7 313	-1 733
Telefon och porto	-487	-28 362
Medlems- och föreningsavgifter	0	-19 318
Bankkostnader	-4 395	0
Övriga externa kostnader	-94 172	-32 006
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-918 186</b>	<b>-357 317</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-124 133	-171 900
Sammanträdesarvoden	0	-7 824
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-9 000
Sociala kostnader	-33 243	-47 931
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-157 376</b>	<b>-236 655</b>

#### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 081 725	-3 127 913
Avskrivning Markanläggningar	-46 363	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-25 127
Avskrivning Installationer	-25 127	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 153 214</b>	<b>-3 153 040</b>

#### Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	214 136
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>214 136</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	233 958
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	807	505
Övriga ränteintäkter	61	331
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>868</b>	<b>234 794</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 596 663	-1 752 891
Övriga räntekostnader	-1 241	-494
Övriga finansiella kostnader	-460	-250
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 598 364</b>	<b>-1 753 635</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	173 567 115	175 313 835
Mark	42 064 501	42 064 501
Markanläggning (tillhörde byggnader fg år)	1 746 720	
	<b>217 378 336</b>	<b>217 378 336</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Pågående arbeten; ventilation	3 473 126	0
	<b>3 473 126</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>220 851 462</b>	<b>217 378 336</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-31 522 790	-28 880 604
Markanläggningar (tillhörde byggnader fg år)	-485 726	0
	<b>-32 008 517</b>	<b>-28 880 604</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 081 725	-3 127 913
Årets avskrivning markanläggningar	-46 363	0
	<b>-3 128 088</b>	<b>-3 127 913</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-35 136 604</b>	<b>-32 008 517</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>185 714 859</b>	<b>185 369 820</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	142 435 729	143 305 319
Mark	42 064 501	42 064 501
Markanläggningar	1 214 631	0



**Taxeringsvärden**

Bostäder	222 600 000	196 000 000
Lokaler	1 440 000	642 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>224 040 000</b>	<b>196 642 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>151 840 000</i>	<i>129 642 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 200 000</i>	<i>67 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och Installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	251 268	251 268
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>251 268</b>	<b>251 268</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-97 774	-72 647
	<b>-97 774</b>	<b>-72 647</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-25 127	-25 127
	<b>-25 127</b>	<b>-25 127</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-122 901</b>	<b>-97 774</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>128 367</b>	<b>153 494</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	128 367	153 494

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	13 400
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>13 400</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Kundfordringar	0	17 567
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>50</b>	<b>17 567</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 547	16 184
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 547</b>	<b>16 184</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	220 717
Förutbetalda driftkostnader	6 698	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 965	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 670	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 211	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 738	230 646
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>245 282</b>	<b>451 363</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	0	7 305 706
Transaktionskonto	5 713 196	757 464
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 713 196</b>	<b>8 063 170</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	77 438 100	78 438 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 438 100	-30 230 200
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 000 000</b>	<b>47 207 900</b>



Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kredittglvare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-01-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-03-03	5 142 900,00	0,00	0,00	5 142 900,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-03-03	8 958 700,00	0,00	1 000 000,00	7 958 700,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-01-30	7 129 500,00	0,00	0,00	7 129 500,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2026-06-01	17 885 000,00	0,00	0,00	17 885 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-10-30	7 129 500,00	0,00	0,00	7 129 500,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-10-30	7 192 500,00	0,00	0,00	7 192 500,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2028-03-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2028-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>78 438 100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>77 438 100,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras 7 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	229 214	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	401 204	624 987
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>630 418</b>	<b>624 987</b>

#### Not 22 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	27 910	27 562
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>27 910</b>	<b>27 562</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	178 383	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 759
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>178 383</b>	<b>5 759</b>



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	288 629	123 620
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 916	0
Upplupna elkostnader	22 626	21 863
Upplupna vattenavgifter	32 212	28 141
Upplupna värmekostnader	155 344	150 311
Upplupna kostnader för renhållning	2 102	1 237
Upplupna revisionsarvoden	40 000	38 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 984	72 786
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	762 370	564 015
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 413 182</b>	<b>1 000 323</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	91 000 000	91 000 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

17/3 - 2024

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av den elektroniska signaturen.

---

Andreas Reidås,

---

Niklas Zettergren,

---

Petter Isberg,

---

Lars Lindholm,

---

Göran Linno,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Caroline Ferm  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572954377

## Dokument

**Årsredovisning godkänd förminskad för digital signering**

**251231 312634**

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-03-18 08:20:12 CET (+0100) av Monica

Lindgren (ML)

Färdigställt 2026-03-24 07:38:47 CET (+0100)

## Initierare

**Monica Lindgren (ML)**

Riksbyggen

monica.lindgren@riksbyggen.se

## Signerare

<b>Andreas Reidås (AR)</b> reidasandreas@gmail.com Signerade 2026-03-18 12:07:00 CET (+0100)	<b>Niklas Zettergren (NZ)</b> niklas.evo.zettergren@gmail.com Signerade 2026-03-21 21:00:31 CET (+0100)
<b>Petter Isberg (PI)</b> petter.isberg@gmail.com Signerade 2026-03-18 22:37:39 CET (+0100)	<b>Lars Lindholm (LL)</b> lars.v.lindholm@gmail.com Signerade 2026-03-18 10:42:47 CET (+0100)
<b>Göran Linno (GL)</b> bernard0015@hotmail.com Signerade 2026-03-18 08:21:17 CET (+0100)	<b>Caroline Ferm (CF)</b> caroline.ferm@se.ey.com Signerade 2026-03-24 07:38:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gunnar, org.nr 716454-7098

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gunnar för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gunnar för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Caroline Ferm  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CAROLINE FERM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 973eb3094cf6dc[...]2280acf35a1f8

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-24 06:39:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: VHQ9T-OIPTF-L8K8Z-8EIQ4-E68FT-VHO12

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

---

## Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

#### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Brf Gunnar

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Gunnar i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

